Openbaar Zaaknummer: Z/22/075279

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Sleedoornweg 6 Wijchen

Datum: 21 mei 2024

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. het bestemmingplan 'Sleedoornweg 6, Wijchen' gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen (bijlage 5).
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit Mer uit te voeren.

Aanleiding
In 2021 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een twee levensloopbestendige woningen naast Sleedoornweg 6 in Wijchen. Op 7 december 2021 heeft het College positief besloten op deze aanvraag.

Bij besluit van 10 oktober 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het plan ter inzage te leggen. Het ontwerpplan is in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) in de Wegwijs en de gemeentepagina van 1 november 2023 gepubliceerd. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er twee zienswijzen binnengekomen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Er is een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van de landschappelijke inpassing toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.
- De landschappelijke inpassing is aangepast om beter aan te sluiten bij de omgeving en de diersoorten die hier leven.
- Er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de planregels om trillingenhinder door het spoorverkeer te voorkomen
- Er is een paragraaf in de toelichting toegevoegd waarin het aspect trillingen wordt afgewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
7 december 2021	In de tweede ronde voor KPI's in 2021 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. (Z/21/068220).
10 oktober 2023	De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen. (Z/22/075279 met dossiernummer 4999).

Gewenst resultaat
Vaststellen van het bestemmingsplan Sleedoornweg 13 Wijchen, waarmee de bouw van een twee levensloopbestendige woningen mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1 De zienswijzen hebben er toe geleid dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld dient te worden.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd.

- Er is een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van de landschappelijke inpassing toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.
- De landschappelijke inpassing is aangepast om beter aan te sluiten bij de omgeving en de diersoorten die hier leven.
- Er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de planregels om trillingenhinder door het spoorverkeer te voorkomen
- Er is een paragraaf in de toelichting toegevoegd waarin het aspect trillingen wordt afgewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Meer over de wijzigingen is te vinden in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. Deze is bijgevoegd als bijlage 5 aan deze beslisnota.

1.2 Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat wordt voldaan een aan goede ruimtelijke ordening.

Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Hiertoe heeft hij bij dit verzoek verschillende onderzoeken en een bestemmingsplan aangeleverd waaruit blijkt dat het plan voldoet en ruimtelijk acceptabel is. Uit de rapporten blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wetgeving op het gebied van o.a. geluidhinder, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit. Verder is aangetoond dat geen sprake is van verstoring van archeologische waarden of van de leefomgeving van planten en dieren. Voor meer informatie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlagen.

2.1 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdens de termijn van de terinzagelegging twee zienswijzen ingediend.
Na akkoord van het college op het ontwerpbestemmingsplan, heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen en de wijzigingen worden uitgebreid toegelicht in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. Deze is bijgevoegd als bijlage 5 aan deze beslisnota.

3.1. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten.
De gemeente heeft een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer (leges). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

4.1. Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.
Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r. beoordeling uit te voeren.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld.
Na vaststelling van dit bestemmingsplan dient het plan wederom zes weken ter inzage te liggen. In deze periode is het mogelijk beroep in te stellen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, dus er is een kans dat er beroep wordt ingesteld. Met één van de twee partijen is overleg geweest en zijn er aanpassingen afgestemd. Deze zijn akkoord bevonden. Door deze partij zal geen beroep worden ingesteld.

Financiële gevolgen

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om de gemeente te vrijwaarden van planschade aanspraken is er voor de definitieve vaststelling een realisatieovereenkomst afgesloten. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt er een exploitatiebijdrage gevraagd.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt de bekendmaking van de terinzagelegging in het gemeenteblad en in de Wegwijs verschijnt een verkorte publicatie.

Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep staat ook open voor belanghebbenden tegen de wijzingen die in het bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpplan. Deze rechtsmiddelenverwijzing wordt opgenomen in de bovengenoemde publicaties.

De indieners van de zienswijzen worden per brief op de hoogte gesteld van de beantwoording van hun zienswijze.

Inwonersparticipatie

Tijdens de planvorming zijn de omwonenden geïnformeerd over het plan. Zij hebben aangegeven dat zij graag op de hoogte worden gehouden van de vorderingen.

Uitvoering of Vervolgstappen
Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Indien beroep wordt ingesteld, volgt na deze termijn de afhandeling daarvan.

Geheimhouding:
N.v.t.

Bijlagen

1. Toelichting en regels Sleedoornweg 6, Wijchen
2. Verbeelding Sleedoornweg 6, Wijchen
3. Bijlagen bij de regels Sleedoornweg 6, Wijchen
4. Bijlagen bij de toelichting Sleedoornweg 6, Wijchen
5. Zienswijzenota Sleedoornweg 6, Wijchen